A

UNIVERSITI UTARA MALAYSIA lwn. KIC MANAGEMENT SDN BHD

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
ABDUL WAHAB PATAIL HMR
MOHD ZAWAWI SALLEH HMR
B HAMID SULTAN ABU BACKER HMR
[RAYUAN SIVIL NO: K-02-1310-06-2012]
18 JUN 2015

C ***KONTRAK:*** *Penamatan – Kesahan – Pengemukaan jaminan bank sebelum perjanjian ditandatangani – Kegagalan mengemukakan – Sama ada perjanjian ditandatangani walaupun jaminan bank tidak dikemukakan oleh plaintif – Doktrin pengenepian secara pilihan – Sama ada terpakai – Sama ada terma kontrak dipatuhi – Sama ada defendan boleh menamatkan perjanjian – Kelakuan defendan – Sama ada diambil kira – Sama ada penamatan perjanjian sah*

D Satu memorandum perjanjian ('MP pertama') telah ditandatangani di antara pihak-pihak berkenaan pengendalian kursus sarjana pentadbiran perniagaan yang diadakan di kampus perayu ('defendan'). Selepas penamatan MP pertama, pihak-pihak telah memasuki MP kedua dan berdasarkan kl. 7.5 MP tersebut, responden ('plaintif') hendaklah mengemukakan jaminan bank E sebelum MP boleh ditandatangani. Namun, fakta menunjukkan bahawa MP telah ditandatangani sebelum jaminan bank tersebut dikemukakan. Lapan bulan selepas MP kedua ditandatangani, defendan telah memaklumkan plaintif bahawa perjanjian tersebut telah ditamatkan kerana plaintif gagal untuk menyediakan jaminan bank seperti disyaratkan di dalam kl. 7.5 MP F kedua. Tidak berpuas hati dengan penamatan tersebut, plaintif telah memfailkan tindakan guaman di Mahkamah Tinggi. Adalah dihujahkan bahawa doktrin pengenepian secara pilihan ("waiver by election") terpakai di dalam tindakan ini. Defendan pula berhujah, antara lain, bahawa (i) keperluan plaintif untuk mengemukakan jaminan bank tidak pernah G diketepikan ("waived"); dan (ii) MP pertama adalah satu perjanjian berasingan dan oleh itu, MP kedua tidak merupakan sambungan atau pembaharuan perjanjian yang mempunyai kesan berkuatkuasa secara berterusan. Defendan telah mengemukakan tuntutan balas kerana plaintif, antara lain, gagal membayar yuran pengajian dan royalti kepada defendan. H Hakim Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan plaintif dan tuntutan balas defendan masing-masing. Bagi tuntutan plaintif, adalah diputuskan, antara lain, bahawa penamatan MP kedua adalah tidak sah memandangkan jaminan bank sepatutnya dituntut pada masa perjanjian ditandatangani. Oleh itu, rayuan ini.

I

Diputuskan (menolak rayuan dengan kos)

Oleh Mohd Zawawi Salleh HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Berdasarkan kl. 7.5 MP, pihak-pihak tidak boleh menandatangani perjanjian sehingga jaminan bank dikemukakan. Oleh itu, adalah mandatori bahawa jaminan bank dikemukakan sebelum MP ditandatangani. Walau bagaimanapun, pihak-pihak telah menandatangani perjanjian tersebut walaupun plaintif tidak mengemukakan jaminan bank. Melalui pelakuannya, defendan telah mengenepikan secara pilihan keperluan untuk mengemukakan jaminan bank tersebut. Selepas keperluan mengemukakan jaminan bank itu diketepikan secara pilihan, ia tidak lagi menjadi salah satu syarat yang perlu dipatuhi bagi membolehkan MP itu diteruskan dan dikuatkuasakan di antara pihak-pihak. Maka, tempoh pengemukaan jaminan bank tersebut telah menjadi terbuka ("at large") (*Flacker Shipping Limited v. Glencore Grain Limited*; dirujuk). (perenggan 15, 19, 20 & 22)

(2) Penamatan perjanjian tersebut boleh menimbulkan pelbagai tanggapan, iaitu, sama ada ia dibuat secara *bona fide* atau atas tujuan sampingan yang lain. Tambahan, kegagalan pihak plaintif untuk menyediakan jaminan bank bukanlah merupakan suatu pemecahan asas yang mewajarkan MP ditamatkan. Berdasarkan kl. 7.5 MP, remedi yang boleh dituntut oleh plaintif adalah ganti rugi yang ditetapkan ("liquidated damages") dan bukanlah tindakan drastik seperti diambil oleh defendan, iaitu, dengan menamatkan MP. (perenggan 24 & 25)

Kes-kes yang dirujuk:

Chung Chen Phin v. Siew Nyet Moi @ Sopiah Abdullah [2013] 1 LNS 805 CA ***(dirujuk)***

Damansara Realty Bhd v. Bungsar Hill Holdings Sdn Bhd & Anor [2011] 9 CLJ 257 FC ***(dirujuk)***

Flacker Shipping Limited v. Glencore Grain Limited [2002] EWCA Civ 1068 ***(dirujuk)***

Sumber-sumber yang dirujuk:

Halsbury's Law of England, 4th edn, para 571

Bagi pihak perayu - Nadzarin Wok Nordin; (Shazryll Aizad Ahmad Khairy bersamanya); T/n Nadzarin Kuok Puthucheary & Tan

Bagi pihak responden - K Thavanesan; (CV Devan bersamanya); T/n CV Devan & Co

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Alor Star; Guaman No: 22-238-2010 & MT3-22-134-2009]

Dilaporkan oleh Kumitha Abd Majid

A

PENGHAKIMAN

Mohd Zawawi Salleh HMR:

Pendahuluan

[1] Ini adalah rayuan oleh Universiti Utara Malaysia, defendan dalam
B tindakan Guaman Sivil No: 22-238-2010, terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Alor Star yang membenarkan tuntutan KIC Management Sdn Bhd (plaintif) sejumlah RM3,700,960. Mahkamah juga telah membenarkan tuntutan balas defendan sebanyak RM201,690 dalam tindakan yang sama. Tiada rayuan difailkan oleh plaintif terhadap keputusan mahkamah yang
C membenarkan tuntutan balas defendan.

[2] Di akhir pendengaran rayuan, kami memutuskan bahawa rayuan yang dikemukakan oleh defendan adalah tidak bermerit dan menolaknya dengan kos sebanyak RM30,000.

D **[3]** Kini kami menzahirkan alasan terperinci keputusan.

[4] Bagi menyenangkan rujukan, kami akan merujuk perayu sebagai defendan dan responden sebagai plaintif iaitu sebagaimana pihak-pihak dirujuk di Mahkamah Tinggi.

E **Latar Belakang Kes**

[5] Pada asalnya, terdapat dua (2) tindakan berkaitan difailkan terhadap defendan. Tindakan pertama difailkan oleh dua (2) entiti undang-undang berbeza, iaitu D-MEN Resources (M) Sdn Bhd ("D-Men") dan plaintif terhadap defendan dalam tindakan Guaman Sivil No: 22-1124-2009
F ("guaman sivil pertama"). Tindakan kedua pula hanya difailkan oleh plaintif terhadap defendan dalam tindakan Guaman Sivil No: 22-238-2010 ("guaman sivil kedua").

[6] Pada 16 Februari 2011, Mahkamah Tinggi telah memerintahkan supaya kedua-dua tindakan tersebut digabungkan dan didengar bersama-sama.

G **[7]** Tindakan yang menjadi hal perkara rayuan ini ialah tindakan guaman sivil kedua.

[8] Pertelingkahan antara plaintif dan defendan berbangkit dalam keadaan berikut:

H (a) D-Men telah dijemput oleh defendan untuk mengendalikan satu kursus yang membawa kepada penganugerahan Sarjana Pentadbiran Perniagaan (MBA) kepada pelajar-pelajar yang telah sempurna menamatkan kursus tersebut. Kursus tersebut diadakan di kampus defendan di Kulim, Kedah;

I (b) satu memorandum perjanjian telah ditandatangani antara D-Men dan defendan pada 7 Julai 2003 untuk tempoh selama lima tahun (MP pertama). MP pertama tamat pada 7 Julai 2008 (7 Julai 2003 hingga 7 Julai 2008);

(c) selepas MP pertama tamat, satu lagi memorandum perjanjian telah ditandatangani pada 1 September 2008 di mana plaintif telah ditawarkan untuk mengendalikan kursus MBA yang sama (MP kedua). Tempoh MP kedua ini juga selama lima tahun;

(d) pertelingkahan telah berlaku antara D-Men dan defendan pada sekitar tahun 2009. Satu tindakan sivil, iaitu guaman sivil pertama telah difailkan. Dalam tindakan guaman sivil pertama ini, plaintif dinamakan sebagai plaintif kedua kerana MP pertama dikatakan mempunyai kesan kuatkuasa berterusan;

(e) berdasarkan keadaan tersebut, responden dalam rayuan ini dan plaintif kedua dalam tindakan guaman sivil pertama adalah merupakan entiti yang sama atau mempunyai pengarah urusan yang sama;

(f) perayu dalam rayuan ini dan defendan dalam guaman sivil pertama adalah entiti yang sama;

(g) apa yang terjadi seterusnya ialah plaintif telah terus mengendalikan kursus tersebut selepas MP kedua ditandatangani. Namun begitu, pada 16 Mei 2009, iaitu selepas lapan bulan MP kedua ditandatangani, plaintif telah menerima sepucuk surat daripada defendan yang telah menamatkan perjanjian atas alasan bahawa plaintif gagal menyediakan jaminan bank ("bank guarantee") seperti yang disyaratkan dalam kl. 7.5 MP kedua;

(h) plaintif tidak berpuas hati dengan penamatan tersebut dan memfailkan tindakan guaman sivil kedua menuntut relif atas:

(i) kehilangan baki yuran berjumlah RM424,860 daripada 63 orang pelajar;

(ii) kehilangan keuntungan/pendapatan berjumlah RM3,276,000 untuk baki tempoh MP kedua dari Jun 2009 hingga 31 Ogos 2013;

(iii) faedah statutori pada kadar 8% setahun atas jumlah (i) dan (ii) di atas dari tarikh writ saman sehingga penyelesaian penuh;

(iv) kos; dan

(v) relif-relif lain yang difikirkan sesuai oleh mahkamah.

(i) defendan menentang guaman sivil kedua yang difailkan oleh plaintif dan mengatakan bahawa:

(i) MP pertama bertarikh 1 September 2008 yang ditandatangani antara plaintif dan defendan adalah merupakan satu perjanjian berasingan yang melibatkan pihak-pihak yang berasingan. Oleh itu, MP kedua itu bukan merupakan sambungan atau pembaharuan perjanjian yang mempunyai kesan kuatkuasa berterusan;

(ii) plaintif gagal mematuhi keperluan mengemukakan jaminan bank mengikut kl. 7.5 MP kedua; dan

(iii) defendan mengemukakan tuntutan balas terhadap plaintif kerana plaintif gagal membayar yuran pengajian kepada defendan menurut kl. 5.3.1 MP kedua sejumlah RM63,000; gagal membayar royalti kepada defendan menurut kl. 7.1 MP kedua sejumlah RM31,690 dan gagal membayar yuran profesional kepada defendan menurut kl. 1.4 MP kedua sejumlah RM107,000.

Keputusan Mahkamah Tinggi

[9] Hujah peguamcara terpelajar defendan bertumpu kepada isu mengenai jaminan bank. Mengenai jaminan bank, Mahkamah Tinggi memutuskan seperti berikut:

> ... Jaminan Bank sepatutnya dituntut pada masa ia ditandatangani dan "conduct" defendan secara tersirat menunjukkan mereka mengakui wang jaminan itu tidak perlu. Jika defendan bertegas bahawa jaminan adalah wajib, mereka tak perlu menandantangani P4.

[10] Peguamcara terpelajar defendan berhujah bahawa keputusan Mahkamah Tinggi bahawa penamatan MP kedua tersebut tidak sah adalah bertentangan dengan keberatan keterangan ("against the weight of evidence") yang dikemukakan semasa perbicaraan. Keterangan-keterangan tersebut ialah seperti berikut:

(a) keterangan SD2 (Profesor Hamzah bin Dato' Abdul Rahman) menunjukkan bahawa terdapat keadaan mendesak yang memerlukan MP tersebut ditandatangani dengan segera. Ini adalah kerana pihak defendan perlu memastikan bahawa 84 orang pelajar yang telah mendaftar dapat meneruskan pembelajaran mereka tanpa terhenti. Justeru, MP tersebut ditandatangani dengan suci hati bagi membolehkan plaintif mengambil alih pengendalian program MBA dan jaminan bank akan dikemukakan kemudiannya oleh plaintif;

(b) terdapat tiga surat, masing-masing bertarikh 21 Ogos 2008, 24 September 2008 dan 24 Februari 2009, di mana defendan telah meminta supaya plaintif mengemukakan jaminan bank. Pihak defendan tidak pernah mengetepikan ("waived") keperluan untuk mengemukakan jaminan bank tersebut;

(c) terdapat peruntukan jelas dalam kl. 12 MP seperti berikut:

> The waiver expessed or implied by any of the parties hereto ... of any right hereunder or any failure to perform or any breach thereof ... shall not constitute or be deemed as a waiver of any rights hereunder.; dan

(d) saksi plaintif, Encik Azhar bin Abdul Rahman (SP2) mengakui semasa disoal balas bahawa pihak defendan telah melalui surat yang masing-masing bertarikh 24 Februari 2009 (P5) dan 21 Ogos 2008 (D26) meminta jaminan bank tersebut.

[11] Seterusnya dihujahkan bahawa Mahkamah Tinggi terkhilaf apabila terlalu bergantung kepada kl. 15.1 MP dalam memutuskan bahawa notis penamatan tidak mematuhi peruntukan MP. Mengikut peguamcara terpelajar, kl. 15 MP hanya terpakai dalam situasi di mana kontrak ditamatkan tanpa berlakunya pemecahan kontrak oleh mana-mana pihak. (Lihat kes *Damansara Realty Bhd v. Bungsar Hill Holdings Sdn Bhd & Anor* [2011] 9 CLJ 257).

[12] Peguamcara terpelajar plaintif sebaliknya berhujah bahawa Mahkamah Tinggi adalah betul apabila memutuskan bahawa penamatan MP adalah salah dan tidak mengikut undang-undang. Dihujahkan bahawa defendan sendiri telah mengakui bahawa jaminan bank tersebut tidak dikemukakan semasa MP ditandatangani walaupun terdapat peruntukan jelas mengenainya dalam MP. Justeru, doktrin penepian secara pilihan ("waiver by election") adalah terpakai dalam kes ini.

[13] Mahkamah Tinggi adalah betul apabila bergantung kepada kl. 15 MP dalam memutuskan bahawa penamatan kontrak adalah tidak sah kerana notis penamatan perlu diberikan dalam tempoh enam bulan.

Keputusan

[14] Hujahan utama kedua-dua pihak nampaknya berkisar kepada doktrin penepian secara pilihan ("waiver by election"). Justeru itu, adalah suai-manfaat sekiranya di awal perbincangan mengenai isu ini kami memperkatakan secara ringkas mengenai doktrin penepian secara pilihan.

[15] Undang-undang mengenai doktrin penepian secara pilihan telah diringkaskan oleh Potter LJ dalam kes *Flacker Shipping Limited v. Glencore Grain Limited* [2002] EWCA Civ 1068 di perenggan 64 hingga 68:

> [65] So far as waiver by election is concerned, the basic proposition is that where two possible remedies or courses of action are to his knowledge open to X and he has communicated his intention to follow one course or remedy in such a manner as to lead Y to believe that his choice has been made, he will not later be permitted to resile from that position (see *Scarf v. Jardine* (1882) 7 App Cas 345 per Lord Blackburn at 360-1 and *Kammins Ballroom Co v. Zenith Investments (Torquay) Ltd* [1970] 2 All ER 871, [1971] AC 850). Waiver by election is essentially an illustration of the general principle that a party to a contract may not both approbate and reprobate: see the classic exposition of Isaacs J in *Craine v. Colonial Mutual Fire Insurance Ltd* [1920] 28 CLR 305 at 327-328. In *The Kanchenjunga* [1990] 1 Lloyd's Rep 391 at 397-398, Lord Goff dealt at some length with the principles underlying the doctrine of waiver by election in relation principally to the situation where -
>
> > Characteristically, the effect of the new situation is that a party becomes entitled to determine or to rescind the contract, or to reject an uncontractual tender of performance; but, in theory at least, a less drastic course of action might become available to him under the terms of the contract. In all cases, he has in the end to make his election, not as a matter of obligation, but in the sense

A that, if he does not do so, the time may come when the law takes the decision out of his hands, either by holding him to have elected not to exercise the right which has become available to him, or sometimes by holding him to have elected to exercise it. In *Bremer v. Vanden* [1978] 2 Lloyd's Rep 109 the House of Lords was concerned with and applied the doctrine of waiver by election to a force *majeure* notice given by sellers to the buyers which was defective both in form and on the ground that it was given too late. Their Lordships treated the issue of waiver as an objective exercise based on the communications between the parties, Lord Salmon observing: "I think that any reasonable sellers would rightly have inferred the buyers were accepting the notice as a valid and effective notice under cl. 22 save that the reference to 500 tonnes should be altered to 280 tonnes. To put it another way, the buyers made an unequivocal representation that they were treating the notice as a valid and effective notice under cl. 22. To make an unequivocal representation or waiver it is not necessary for the buyers to say "we hereby waive it".

...

[67] Waiver is closely associated with the law of estoppel in that, in the case of estoppel (and at this point I leave aside estoppel by convention), it is necessary for there to have been an unequivocal representation of fact by words or conduct and, in waiver, there must similarly have been an unequivocal communication of X's intention, whether by words or conduct. As observed by Phillips J in *Youell and Ors v. Bland Welch & Co L (The Superhulls Cover-Case) (No 2)* [1990] 2 Lloyd's Rep 431 at 450:

> A party can represent that he will not enforce a specific legal right by words or conduct. He can say so expressly - this of course he can only do if he is aware of the right. Alternatively he can adopt a course of conduct which is inconsistent with the exercise of that right. Such a course of conduct will only constitute a representation that he will not exercise the right if the circumstances are such to suggest either that he was aware of the right when he embarked on the course of conduct inconsistent with it or that he was content to abandon any rights he might enjoy which were inconsistent with that course of conduct.

[68] In relation to waiver, it is important to note certain features of the doctrine around which the submissions of the parties have revolved: (1) In order to demonstrate awareness of the right waived, it must generally be shown that X had knowledge of the underlying facts relevant to his choice or indication of intention (see *Matthews v. Smallwoood* [1910] 1 Ch 777, [1908-10] All ER Rep 536 per Parker J approved in the House of Lords in *Fuller's Theatre and Vaudeville Co v. Rofe* [1923] AC 435 at 443 (in the context of waiver of a right of re-entry)). (2) The court will examine any act or conduct alleged to be unequivocal in its context, in order to ascertain whether or not it is sufficiently clear and unequivocal to give rise to a waiver (see *United States Shipping Board v. JJ Masters and Co* (1922) 10 Lloyd's LR 573 per Atkin LJ). (3) The courts will also examine with care

any agency relationship between X and any person alleged to have made the unequivocal communication on his behalf. If that person lacked the actual or ostensible authority to waive the right or rights concerned there will be no waiver (see *Mardorf Peach & Co v. Attoica Corporation of Liberia* ("The Laconia") [1977] AC 850 at 871B-872A.

[16] Dalam nada dan irama yang sama, *Halsbury's Law of England*, Edisi ke-4, menyatakan di perenggan 571 seperti berikut:

A good description of "waiver" is by Lord Hailsham of St Marylebone LC in *Banning v. Wright (Inspector of Taxes)* [1972] 1 WLR 972, 980 HL:

> Waiver is the abandonment of a right. Viewed from one aspect of the matter the right abandoned is conferred by the conduct of the appellant in breach. Viewed from another aspect the same right is conferred by the term of the contract which has been broken by the appellant. When a contract is broken the injured party in condoning the fault may be said either to waive the breach or to waive the term in relation to the breach. What in each case he waives is the right to rely on the term for the purpose of enforcing his remedy for the breach. I cannot construe 'waiver' as only applicable to the total abandonment of any term in the lease both as regards ascertained and past breaches, and as regards unascertained or future breaches. I am equally unable to regard a compromise forgiving a past default as the same thing as a consent licensing in advance conduct for which a prior licence is required by the terms of a contract.

[17] Bersandar kepada prinsip undang-undang di atas, kami akan membincangkan pemakaiannya terhadap fakta dan keadaan yang wujud dalam rayuan ini.

[18] Peruntukan mengenai jaminan bank terdapat dalam kl. 7.5 MP. Klausa tersebut ialah seperti berikut:

> **Before** this MOA can be executed, KIC **shall** submit to UUM a Bank Guarantee to the sum as mentioned in Clause 6 of schedule B as an assurance of KIC's ability to carry out the conditions of this MOA. UUM reserves the right to claim the Bank Guarantee from the said bank in the event of any breach of provision/s of this MOA by KIC by giving at least one (1) month's notice to the said bank. (Penekanan oleh kami).

[19] Kami berpendapat bahawa peruntukan di atas adalah jelas dan tidak menimbulkan sebarang kesamaran atau kontroversi. Perkataan-perkataan penting dalam klausa tersebut ialah sebelum ("before") dan hendaklah ("shall"). Berdasarkan klausa tersebut, perjanjian tidak boleh ditandatangani oleh pihak-pihak sehinggalah jaminan bank tersebut dikemukakan. Dengan perkataan-perkataan lain, adalah menjadi suatu yang mandatori jaminan bank itu dikemukakan sebelum MP ditandatangani dan tidak selepasnya.

[20] Keterangan dalam rekod rayuan menunjukkan bahawa walaupun terdapat peruntukan jelas dan nyata dalam kl. 7.5 MP, pihak-pihak telah menandatangani perjanjian tanpa jaminan bank tersebut dikemukakan. Apa

A yang lebih penting ialah pihak-pihak telah bertindak dan berkelakuan berdasarkan peruntukan-peruntukan yang terdapat di dalam MP walaupun jaminan bank tersebut tidak dikemukakan oleh plaintif. Ini bermakna, pihak defendan telah melalui pelakuan mengetepikan secara pilihan keperluan mengemukakan jaminan bank tersebut.

B **[21]** Dalam hubungan ini, kami bersetuju dengan dapatan Mahkamah Tinggi apabila ia menyatakan seperti berikut:

> Jaminan Bank sepatutnya dituntut pada masa ia ditandatangani dan "conduct" Defendan secara tersirat menunjukkan mereka mengakui wang jaminan itu tidak perlu. Jika Defendan bertegas bahawa jaminan adalah
C wajib, mereka tak perlu menandatangani P4.

[22] Pada pandangan kami, selepas keperluan mengemukakan jaminan bank itu telah diketepikan secara pilihan, ia tidak lagi menjadi salah satu syarat yang perlu dipatuhi bagi membolehkan MP itu diteruskan dan dikuatkuasakan antara pihak-pihak. Malah, tempoh jaminan bank tersebut
D perlu dikemukakan oleh plaintif telah menjadi terbuka ("at large"). Justeru, sekiranya defendan berhasrat untuk sekali lagi menjadikan masa penyerahan jaminan bank sebagai intipati ("essence") kepada perjanjian, ia sepatutnya memberikan notis kepada plaintif dengan menetapkan masa yang munasabah bagi membolehkan plaintif mengemukakan jaminan bank itu kepada defendan.

E **[23]** Pada pandangan kami, dapatan Mahkamah Tinggi bahawa pelakuan defendan ("conduct of the defendant") yang menunjukkan bahawa mereka mengakui jaminan bank tersebut tidak perlu dikemukakan sebelum MP ditandatangani adalah merupakan dapatan fakta yang betul. Dapatan fakta itu dibuat selepas kesemua keterangan yang relevan telah diambil kira dan
F dipertimbangkan. Kami sebagai mahkamah rayuan tidak wajar mengganggu dapatan atau penemuan fakta oleh hakim bicara tanpa alasan-alasan yang kukuh. Dalam kes *Chung Chen Phin v. Siew Nyet Moi @ Sopiah Abdullah* [2013] 1 LNS 805; [2014] 2 MLJ 79 (Rayuan Sivil No: S-02-848-04/2012), Hamid Sultan Bin Abu Backer, HMR, semasa memberi penghakiman
G Mahkamah Rayuan berkata:

> [2] This appeal relates to finding of facts. As a general rule finding of facts of a trial court is rarely disturbed by the appellate court more so when it relates to physical facts. As long as the trial judge had directed his mind to the relevant issues, and had acted in accordance with the law and the
H decision passes the test of reasonableness, the finding of facts relating to physical facts will not be ordinarily disturbed notwithstanding that the judgment is brief and direct to the point.

[24] Tambahan pula, adalah diperhatikan bahawa penamatan dibuat selepas plaintif bersama-sama dengan D-Men telah memfailkan tindakan
I guaman sivil pertama terhadap defendan. Justeru, tujuan sebenar penamatan tersebut dibuat oleh defendan boleh menimbulkan pelbagai tanggapan iaitu sama ada ia dibuat secara suci niat ("*bona fide*") atau atas tujuan sampingan yang lain.

[25] Di samping itu, kegagalan pihak plaintif menyediakan jaminan bank tersebut bukanlah merupakan sesuatu pemecahan asas yang memusnahkan keseluruhan perjanjian yang mewajarkan MP tersebut ditamatkan. Ini diperkukuhkan dengan kl. 7.5 MP kedua yang memperuntukkan remedi yang boleh dituntut oleh plaintif ialah ganti rugi yang ditetapkan ("liquidated damages") dan bukannya tindakan drastik yang telah diambil oleh defendan iaitu dengan menamatkan MP.

Kesimpulan

[26] Kami telah memberi pertimbangan mendalam terhadap hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh defendan bagi mencabar keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi. Kami mendapati bahawa rayuan ini tidak bermerit. Justeru, kami menolak rayuan defendan dengan kos sejumlah RM30,000. Deposit telah diarah untuk dikembalikan kepada defendan.